

Crean el primer banco de suelos para dar salida al 'stock' de terrenos sin edificar

El Instituto de Práctica Empresarial pone en marcha en Málaga el BSF, un registro con el que se pretenden poner en contacto promotores y propietarios

:: EUGENIO CABEZAS

MÁLAGA. El estallido de la burbuja inmobiliaria trajo consigo el desplome del sector del ladrillo. Tras siete años de crisis, el sector empieza a dar leves señales de recuperación. Aún así, el 'stock' de viviendas por vender en la Costa del Sol supera, según los expertos, las diez mil unidades. Y más numeroso es aún el suelo que todavía no está edificado. Por este motivo es tan importante elegir bien los terrenos para los nuevos proyectos, ya que únicamente los mejor ubicados tendrán salida en el mercado.

Con esta filosofía, el Instituto de Práctica Empresarial (IPE), a través de la Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados (RAIC), ha puesto en marcha el Banco de Suelo Funcional (BSF). Se trata de un registro gratuito de solares abierto al mercado, a disposición de los empresarios de la construcción, sin más restricciones que ser un suelo finalista, con una edificabilidad máxima de 10.000 metros cuadrados y estar ofrecido en aportación.

El BSF nace con el doble objetivo de movilizar recursos y empleo, dando salida a una parte significativa del parque de solares nacional y viabilizando la puesta en marcha de proyectos, huyendo de cualquier sentido especulativo. Así, cualquier suelo que cumpla las an-



En la provincia hay todavía un 'stock' de más de diez mil viviendas sin vender. :: E. CABEZAS

teriores características podrá ser publicado sin ningún coste en el enlace web creado en www.red-raic.com/negocio-inmobiliario/banco-suelo-funcional-bsf. Tras la finalización del proyecto, una vez liquidado el valor del suelo, su propietario aportará un 1% para garantizar la supervivencia del banco.

El registro, puesto en marcha a mediados de junio, cuenta ya con una amplia cartera, que será publicada a partir del próximo 30 de septiembre. La labor del BSF es meramente intermediadora, poniendo en

contacto a interesados y propietarios. A partir de ese momento, la negociación será privada entre las partes.

Ofrecerlo en aportación significa que su dueño admite la posibilidad de transformar la totalidad o parte del valor del solar en productos resultantes del inmueble que sobre el solar se construya: viviendas, trasteros, locales comerciales o plazas de garaje. Admitir esta posibilidad no significa comprometerse con esta fórmula, que sólo se alcanzará si ambas partes están conformes.

El presidente de IPE, Marcial Bellido, resalta la importancia de la funcionalidad con la que se ha bautizado al banco. «Desde la cultura imperante, la clave no ha sido otra que contar con buenos suelos. La financiación del proyecto en su conjunto se daba por conseguida, al igual que se contaba con la colaboración incondicional del mercado, fuese lo que fuese lo que se desarrollase. El modelo descrito se ha hecho añicos. Ni hay financiación sin límite y tampoco hay clientes ansiosos por comprar. Quizá

LOS DATOS

► **Nombre.** Banco de Suelo Funcional (BSF).

► **Objetivo.** Es un registro gratuito de solares abierto al mercado, a disposición de los nuevos empresarios del sector de la construcción, sin más restricciones que ser un suelo finalista, con una edificabilidad máxima de 10.000 metros cuadrados y estar ofrecido en aportación.

► **Impulsor.** Ha sido impulsado por el Instituto de Práctica Empresarial (IPE), a través de la Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados (RAIC). Más información en www.red-raic.com

por mucho tiempo», considera este experto.

«Empecemos la casa por los cimientos, consensuemos con el que va a vivir en ella el modelo de vida al que aspira, presupuestémoslo, consigamos su promesa de compra y asumamos entonces compromisos», aconseja Bellido. «Desarrollos residenciales de 15, 25, 40 o 100 viviendas, no muchas más. Con un adecuado equilibrio entre costes y precios, entre producto y nivel de renta de clientes. Es aquí donde aparece, y no antes, el suelo», dice.